
**TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER
DERDE KWARTAAL VAN HET BOEKJAAR 2017-2018**

STERK BEDRIJFSRESULTAAT

- Huurinkomsten: 30,69 miljoen EUR, een lichte verbetering met 0,5%
- EPRA Earnings¹ van 19,39 miljoen EUR, een daling met 3,0%

RESULTAAT PER AANDEEL

- EPRA Earnings¹: 2,94 EUR per aandeel

VASTGOEDPORTEFEUILLE

- Verkoop van de semi-industriële site in Overijse, als onderdeel van het arbitragebeleid ten aanzien van niet-strategische activa
- Bij ongewijzigde samenstelling stijgt de waarde van de portefeuille licht met 0,60%
- Geografische spreiding van de portefeuille:
 - 62% in België
 - 33 % in Frankrijk
 - 5 % in Spanje
- Bezettingsgraad: 97,4% (97,0% op 30/09/2017)

SCHULDRATIO VAN 41,4% OP 30/06/2018

- Investeringsruimte van 108 miljoen EUR vooraleer een schuldratio van 50% bereikt wordt.

VERWACHT DIVIDEND VOOR HET BOEKJAAR 2017/2018

- Indien er zich geen belangrijke onvoorziene omstandigheden voordoen, maakt de evolutie van de resultaten een gematigde dividendgroei mogelijk.

¹ Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM) Zie bladzijden 7 tot 10.

Vastgoedportefeuille per 30 juni 2018

Op 30 juni 2018 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille 618,7 miljoen EUR, tegen 613,3 miljoen EUR op 30 september 2017.

(000 EUR)	30/06/2018	30/09/2017
STAND PRIMO BOEKJAAR	613.317	572.132
Verwervingen	4.647	32.612
Overdrachten	-3.359	0
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	0	0
Variaties in de reële waarde	4.068	8.573
STAND ULTIMO BOEKJAAR	618.673	613.317

Investeringen in de loop van het eerste semester:

In de loop van het eerste negen maanden van het boekjaar heeft Ascencio een bedrag van 4,6 miljoen EUR onder meer geïnvesteerd in een winkelunit van 1.963 m² in het retailpark Bellefleur te Couillet, waardoor al het vastgoed op deze site nu in haar bezit is.

In Anderlecht werd de bouw van de Carrefour Market in Anderlecht in het Nautilus-project eind juni 2018 afgerond. De jaarlijkse huurinkomsten bedragen 0,26 miljoen EUR.

Desinvesteringen in de loop van het eerste semester:

In het kader van het arbitragebeleid ten aanzien van niet-strategische activa heeft Ascencio tijdens het eerste negen maanden van dit boekjaar het onroerend goed met kantoren en een opslagruimte van 9.259 m² te Overijse verkocht.

Bezettingsgraad

Op 30 juni 2018 bedraagt de bezettingsgraad van de portefeuille 97,4%, een stijging ten opzichte van 30 september 2017, dankzij de verhuur van een aantal leegstaande panden in Frankrijk en de verkoop van de site in Overijse die slechts gedeeltelijk verhuurd was.

De verdeling van de portefeuille over de 3 landen waar Ascencio actief is ziet er op 30 juni 2018 als volgt uit:

LAND	Investeringswaarde (000 EUR)	Reële waarde (000 EUR)	(%)	Contractuele huurbedragen (000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Brutorendement (%)
Belgie	388.978	379.481	61,3%	25.422	96,5%	6,6%
Frankrijk	218.494	205.892	33,3%	13.968	98,8%	6,4%
Spanje	34.421	33.300	5,4%	1.967	100,0%	5,7%
TOTAAL	641.893	618.673	100%	41.357	97,45%	6,44%

Geconsolideerde resultaten van de eerste 9 maanden en van het 3de kwartaal van het boekjaar 2017/2018

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	30/06/2018 (9 maanden)	30/06/2017 (9 maanden)	30/06/2018 (3 maanden)	30/06/2017 (3 maanden)
HUURINKOMSTEN	30.687	30.534	10.115	10.299
Met verhuur verbonden kosten	36	-172	16	-53
Niet doorgefactureerde huurlasten en taks	-26	-62	-20	-26
VASTGOEDRESULTAAT	30.697	30.300	10.111	10.220
Vastgoedkosten	-1.918	-1.826	-647	-616
Algemene kosten	-3.507	-2.416	-1.693	-782
Overige operationele kosten	-23	0	-1	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	25.249	26.058	7.770	8.822
OPERATIONELE WINSTMARGE (*)	82,3%	85,3%	76,8%	85,7%
Financiële opbrengsten (zonder impact IAS 39)	0	3	0	0
Netto interestkosten	-5.179	-5.384	-1.738	-1.782
Overige financiële kosten	-296	-266	-110	-100
Belastingen	-385	-412	-115	-234
EPRA EARNINGS (*)	19.389	19.999	5.807	6.706
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-15	0	0	0
Variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.068	9.440	2.028	522
Overig resultaat op de portefeuille	0	0	0	0
Resultaat op de portefeuille	4.053	9.440	2.028	522
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	2.197	6.016	-73	1.454
Exit Tax	0	0	0	0
Belastingen op resultaat verkoop	0	-40	0	0
Uitgestelde belastingen	-135	-166	-55	-4
NETTORESULTAAT	25.504	35.289	7.707	8.678
EPRA EARNINGS per aandeel (EUR) (*)	2,94	3,08	0,88	1,03
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	3,87	5,43	1,17	1,34
Aantal aandelen	6.595.985	6.497.594	6.595.985	6.497.594

(*) Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM). Zie bladzijden 7 tot 10.

De **huurinkomsten** stijgen met 0,5% en bedragen 30,69 miljoen EUR tegenover 30,53 miljoen EUR voor de eerste 9 maanden van het vorig boekjaar.

De tabel hieronder geeft de **huurinkomsten per land** weer:

HUURINKOMSTEN (000 EUR)	30/06/2018		30/06/2017	
België	18.819	61%	18.703	61%
Frankrijk	10.441	34%	10.486	34%
Spanje	1.427	5%	1.345	4%
TOTAAL	30.687	100%	30.534	100%

Het **vastgoedresultaat** bedraagt **30,7 miljoen EUR**, een toename met +1,3% ten opzichte van 30 juni 2017.

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedraagt het **operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille** 25,25 miljoen EUR (26,06 miljoen EUR op 30 juni 2017), een daling met 3,1%. De **operationele marge**² bedraagt 82,3%.

De daling van het operationeel resultaat tijdens het derde kwartaal van dit boekjaar is het gevolg van de kosten voor een due diligence en de structurering van een belangrijk investeringsproject dat uiteindelijk niet werd verwezenlijkt. Deze niet-recurrente kosten bedragen 0,82 miljoen EUR.

De **netto interestkosten**, waarin de kasstromen uit renteafdekkingsinstrumenten zijn begrepen, bedragen 5,18 miljoen EUR.

De **gemiddelde kostprijs van de schuldenlast**² (2,89%, marges en kostprijs van de afdekkingsinstrumenten inbegrepen) is gedaald ten opzichte van 30 juni 2017 (2,95%).

Na de vervaldag van een IRS met vaste rentevoet van 4,35% van 50 miljoen op 30/06/2018 zal vanaf juli 2018 de gemiddelde kostprijs van de schuldenlast gevoelig dalen. Dankzij de invoering van het renteafdekkingsbeleid bedraagt de afdekkingsratio van de groep momenteel 85% en zal deze op basis van de huidige schuld ratio gedurende de vier volgende boekjaren hoger liggen dan 75%.

Na aftrek van de belastingen verbonden met de resultaten van onze Franse en Spaanse panden bedragen de **EPRA Earnings**² op 30 juni 2018 19,39 miljoen EUR, een vermindering met 3,0% ten opzichte van 30 juni 2017.

De **EPRA Earnings per aandeel**² bedraagt 2,94 EUR, vergeleken met 3,08 EUR per aandeel op 30 juni 2017, een daling met 4,6% (impact van de niet-recurrente kosten die hierboven werden vermeld).

Niet-monetaire bestanddelen **van de resultatenrekening** bedragen

- +4,1 miljoen EUR, zijnde de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40), als gevolg van de verhoging van de waardering van het vastgoed door de vastgoeddeskundigen;
- +2,2 miljoen EUR door een stijging van de reële waarde van de renteafdekkingsinstrumenten (IAS 39);
- -0,1 miljoen EUR uitgestelde belastingen ingevolge de uitgestelde belastingregeling (bronheffing van 5%) voor de latente meerwaarden op de Franse activa.

Het **nettoresultaat** bedraagt 25,50 miljoen EUR, tegenover 35,25 miljoen EUR op 30 juni 2017.

² Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM) Zie bladzijden 7 tot 10.

Geconsolideerde balans per 30 juni 2018

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	30/06/2018	30/09/2017
ACTIVA	630.319	625.414
Vastgoedbeleggingen	618.672	613.317
Overige vaste activa	1.889	2.877
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Handelsvorderingen	1.683	4.000
Kas en kasequivalenten	2.268	2.919
Overige vlottende activa	5.807	2.301
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	630.319	625.414
Eigen vermogen	355.499	346.281
Langlopende financiële schulden	191.832	185.455
Overige langlopende verplichtingen	7.703	10.421
Uitgestelde belastingen	3.369	3.235
Kortlopende financiële schulden	61.517	69.183
Overige kortlopende verplichtingen	10.399	10.839

Op 30 juni 2018 bedraagt de **EPRA NAV per aandeel**³ 55,22 EUR, tegenover 54,95 EUR op 30 september 2017.

Belangrijke gebeurtenissen en transacties na 30 juni 2018

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 30 juni 2018.

Vooruitzichten

Ascencio, de specialist in retailvastgoed, zet de investeringsstrategie verder die gericht is op retailparken aan de stadsrand, de betere stand-alonewinkels en winkelcentra in de steden.

Specifiek gaat de aandacht uit naar de Belgische, Franse en Spaanse markten, waar Ascencio reeds aanwezig is; daarnaast worden ook sommige opportuniteiten bekeken op nieuwe markten.

Met een schuldratio van 41,4% beschikt Ascencio over een belangrijke investeringscapaciteit.

De geografische spreiding van de portefeuille en de verdeling over de verschillende retailsectoren, bovenop het veerkrachtige en defensieve karakter van de activa in het foodsegment, vormen een solide basis voor de toekomstige resultaten van de portefeuille.

Op basis van de huidige hypothesen en indien er zich geen belangrijke onvoorziene omstandigheden voordoen, maakt de evolutie van de resultaten een gematigde dividendgroei mogelijk.

³ Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM) Zie bladzijden 7 tot 10.

Financiële kalender

Aankondiging van de jaarresultaten op 30 september 2018 3 december 2018

Gewone algemene vergadering 31 januari 2019

Nadere inlichtingen zijn verkrijgbaar bij:

Stéphanie Vanden Broecke

General Secretary & General Counsel
Tel.: 071.91.95.00
stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

Michèle Delvaux

Chief Financial Officer
Tel.: 071.91.95.00
michele.delvaux@ascencio.be

Vincent QUERTON

Chief Executive Officer
Tel.: 071.91.95.00
vincent.querton@ascencio.be

Reconciliatie van de APM's (Alternatieve Prestatiemaatstaven)

Na de inwerkingtreding van de richtlijn "ESMA guidelines on Alternative Performance Measures" van de European Securities and Markets Authority (ESMA) worden de APM's (Alternatieve Prestatiemaatstaven – Alternative Performance Measures) in dit persbericht aangeduid met een asterisk (*)

Hun definitie en toepassing kunt u vinden aan het einde van het Jaarverslag 2016/2017 dat beschikbaar is op de internetsite van Ascencio (www.ascencio.be).

Operationele winstmarge

		30/06/2018	30/06/2017
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)	= A	25.249	26.058
Huurinkomsten (000 EUR)	= B	30.687	30.534
HUURINKOMSTEN (000 EUR)	= A / B	82,3%	85,3%

Gemiddelde kostprijs van de schuldenlast

		30/06/2018	30/06/2017
Netto interestkosten (rubriek XXI) (000 EUR)		5.179	5.384
De bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen		237	208
Kosten van de kredietopening		27	25
Variatie in de reële waarde van de CAP		59	0
TOTALE KOSTPRIJS VAN DE FINANCIËLE SCHULD	= A	5.503	5.617
GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE	= B	253.970	254.116
GEMIDDELDE KOSTENPERCENTAGE VAN DE SCHULDEN	= (Ax4/3)/B	2,89%	2,95%

Indekkingsratio

(000 EUR)		30/06/2018	30/09/2017
Financiële schulden aan vaste rente		55.454	56.784
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS		120.000	120.000
Financiële schulden met variabele rente die omgezet zijn in schulden met een maximumrente via een CAP		40.000	40.000
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE	= A	215.454	216.784
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE		37.894	37.854
TOTALE FINANCIËLE SCHULD	= B	253.348	254.638
INDEKKINGSGRAAD	= A / B	85,0%	85,1%

EPRA

De European Public Real Estate Association (EPRA) is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector, met meer dan 250 leden die samen meer dan 430 miljard EUR aan activa beheren.

EPRA publiceert aanbevelingen voor het definiëren van de belangrijkste prestatie maatstaven die van toepassing zijn op beursgenoteerde vastgoedondernemingen. Deze aanbevelingen zijn opgenomen in het rapport getiteld 'EPRA Reporting: Best Practices Recommendations Guidelines' ("EPRA Best Practices"). Het rapport is gepubliceerd op de website van de EPRA (www.epra.com).

Ascencio onderschrijft deze beweging die de standaardisering van de financiële verslaggeving aan de beleggers wil verbeteren, met name de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van deze informatie.

EPRA PRESTATIEMAATSTAVEN

		30/06/2018	30/06/2017
	EPRA Earnings (000 EUR)	19.389	19.999
1	EPRA Earnings per share (EUR)	2,94	3,08
	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten		
	EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	17,72%	14,66%
7			
	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten		
	EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	17,04%	14,12%
8			
	Administratieve en operationele kosten (verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten		
		30/06/2018	30/09/2017
	EPRA NAV (000 EUR)	364.201	357.046
2	EPRA NAV per share (EUR)	55,22	54,95
	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn		
6	EPRA Vacancy Rate	2,67%	3,13%
	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille		

EPRA EARNINGS

(000 EUR)	30/06/2018	30/06/2017
IFRS NETTORESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) ZOALS VERMELD IN DE JAARREKENING	25.504	35.249
CORRECTIES OM DE EPRA EARNINGS TE BEREKENEN	-6.115	-15.250
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-4.068	-9.440
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	15	0
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop	0	40
(v) Negative goodwill / depreciatie van goodwill	0	0
(vi) IAS 39 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.197	-6.016
(vii) IFRS 3 Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	135	166
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	0	0
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	0	0
EPRA EARNINGS (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	19.389	19.999
Aantal aandelen	6.595.985	6.497.594
EPRA EARNINGS PER AANDEEL (EPRA EPS - EUR/AANDEEL)	2,94	3,08

EPRA NET ASSET VALUE (NETTOACTIEFWAARDE OF NAW)

(000 EUR)	30/06/2018	30/09/2017
NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	355.499	346.281
Aantal aandelen	6.595.985	6.497.594
NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	53,90	53,29
Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd).	0	0
VERWATERD NAW, NA UITOEFENING VAN OPTIES, CONVERTEERBARE SCHULDEN EN ANDERE EIGENVERMOGENINSTRUMENTEN	355.499	346.281
Toe te voegen :		
(i) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen	0	0
(ii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	0	0
(iii) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	0	0
Uit te sluiten :		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	5.333	7.530
(v.a) Uitgestelde belastingen	3.369	3.235
(v.b) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	0	0
Toe te voegen /Uit te sluiten :		
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint ventures	0	0
EPRA NAV (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	364.201	357.046
Aantal aandelen	6.595.985	6.497.594
EPRA NAV (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	55,22	54,95

EPRA VACANCY RATE

(000 EUR)	30/06/2018			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAL
Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	909	174	0	1.083
Geschatte huurwaarde (GHW) van totaal portefeuille	24.824	13.818	1.976	40.617
EPRA VACANCY RATE (%)	3,66%	1,26%	0,00%	2,67%

(000 EUR)	30/09/2017			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAL
Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	818	466	0	1.285
Geschatte huurwaarde (GHW) van totaal portefeuille	25.201	13.880	1.938	41.020
EPRA VACANCY RATE (%)	3,25%	3,36%	0,00%	3,13%

EPRA COST RATIOS

(000 EUR)	30/06/2018	30/06/2017
ADMINISTRatieve/OPERATIONELE UITGAVEN VOLGENS DE FINANCIËLE IFRS-RESULTATEN	-5.438	-4.476
Met v erhuur v erbonden kosten	36	-172
Recuperatie van v astgoedkosten	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op v erhuurde gebouwen	-76	-56
Ov erige met v erhuur v erbonden inkomsten en uitgaven	50	-6
Technische kosten	-467	-627
Commerciële kosten	-120	-59
Kosten et taksen van niet-v erhuurde goederen	-210	-165
Beheerkosten v astgoed	-869	-776
Andere v astgoedkosten	-252	-199
Algemene kosten van de vennootschap	-3.507	-2.416
Andere operationele opbrengsten en kosten	-23	0
EPRA COSTS (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)	-5.438	-4.476
Kosten et taksen van niet-v erhuurde goederen	210	165
EPRA COSTS (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)	-5.228	-4.311
BRUTOHUURINKOMSTEN	30.687	30.534
EPRA COST RATIO (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)	17,72%	14,66%
EPRA COST RATIO (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)	17,04%	14,12%